

Schůzka členů petičního výboru PZ a zástupců investora

Datum a čas: 7.7. 2020 od 17:00 do 18:40

Přítomni za petiční výbor: PZ: Pavel Plát, Zdeněk Kozlíček (odchod v 17:40), Pavla Srncová (odchod v 17:40), Gabriela Pospíšilová, Miloš Bučinský, Martin Kákona (příchod v 17:05)

Přítomni za investora: Milan Hulínský (Exprin), Petr Prokop (Exprin), Pavel Zubatý (Exprin), René Skalický (projektant)

Úvod

Petiční výbor:

- Členové petičního výboru přišli na schůzku jako zástupci 1 800 signatářů petice, budeme pokládat otázky, které zajímají signatáře petice nebo vycházejí z diskuze s veřejností.
- Informoval investora, že ze schůzky bude připravovat zápis, který zašlou k autorizaci investorovi
- Představil svoji představu o průběhu schůzky:
Vyjít ze základní struktury prezentace zasláné investorem:
 - Představení investora
 - Představení projektuPetiční výbor bude průběžně klást doplňující otázky

Investor:

- Souhlasil s vytvořením zápisu i základním konceptem schůzky
- Preferoval konkrétní otázky, projekt jako celek by se dal prezentovat velmi dlouho

Představení investora

Investor:

Firma Dividend Plus začala plánovat průmyslovou zónu v roce 2017. Zcelila území, zasmluvnila majitele a koncem roku 2019 přišla za firmou Exprin, jestli by měla o projekt zájem.

Firma Exprin se specializuje na inženýrskou činnost, připravuje projekty, zařizujeme potřebné dokumenty na úřadech. Někdy realizované stavby prodává, jindy si je drží a pronajímá. Firma Exprin nabídla panu Tomešovi, zda by nechtěl do záměru vstoupit jako investor

Jiří Tomeš vlastní různé nemovitosti po celé republice - průmyslové objekty, hotely, obytné domy.

Společnost Exprin zahájila spolupráci s panem Tomešem v roce 2017 - prodej realizovaného projektu Billa v Milovicích v roce 2019. Od té doby probíhá větší spolupráce. V této fázi není zatím zřejmé, zda haly budou nakonec prodány nebo pronajímány.

Otázky:

Petiční výbor: Firmy Dividend Plus a Exprin spolupracují již delší dobu?

Investor: Lidé z těchto firem se znají dlouhodobě, spolupracovali spolu v jiných firmách, někteří od roku 2000.

Petiční výbor: V prezentaci referujete na projekty obchodů pro potravinové řetězce, máte větší za sebou realizaci většího projektu typu průmyslové zóny v Soběslavi?

Investor: Projektově, logisticky a stavebně nezáleží na tom, zda je realizován velký či malý projekt. Je to stejné. Dělalí jsme například centrální sklad Stránecká Zhoř.

Petiční výbor: Zkušenosti a kontakty z předchozích projektů budete možná využívat i v tomto projektu. Předjednávali jste potenciální zájemce o prostory v průmyslové zóně Soběslav?

Investor: Dělalí jsme si rešerši, s kým bychom mohli spolupracovat. Potenciálních hráčů, kteří se věnují takto velkým projektům je cca 15-20. Zvažujeme tři nadnárodní potravinové řetězce, které potenciálně hledají velké skladovací prostory v této lokalitě. Směrem na České Budějovice je aktuálně skladových prostor nedostatek. Zatím ale nevíme, co přesně tu jsme schopni zrealizovat, neboť ještě neskončilo ani posuzování vlivu stavby na životní prostředí (EIA).

Petiční výbor: V minulosti se také zmiňovalo jméno společnosti Panattoni

Investor: V minulosti se objevovalo více jmen. Zájem měla například firma Röchling ze Sezimova Ústí. Nebylo ale možné podepsat smlouvu, protože smluvně nebylo možné podchytit termín zahájení výroby. Společnosti typu Panattoni nekupují pozemky bez EIA a územního rozhodnutí. Vstupují do připravených lokalit. Nepředpokládáme, že by taková společnost byla zajímavým partnerem pro našeho investora. Oni dělají to samé, co my. My potřebujeme koncového hráče, který bude haly provozovat. Je to pro nás finančně zajímavější.

Představení projektu

Diskuze se plynule přesunula k detailům navrhovaného projektu a problémům, které zde petiční výbor vidí.

Investor: Když jsme vstupovali do tohoto projektu, bylo pro nás (jako investora) při posuzování vhodnosti lokality důležitých několik věcí:

- Je tu dálnice a železniční koridor
- Náš záměr bylo možné navrhnout v souladu s územním plánem
- Lokalita je na kraji města – lepší výchozí předpoklady pro EIA, než kdyby byla doprava vedena přes město

Vidíme i některé problémy:

- Kapacita elektřiny - není možné tu mít těžkou výrobu. Musí se přeložit kabel vysokého napětí. To je drahé, ale ne nemožné.
- S odborem dopravy a policií ČR řešíme dopravu
- Likvidace srážkových vod - navrhli jsme poldry na vodu. Chtěli jsme z horní části svést vodu nahoru k potoku, ale odbor životního prostředí požadoval veškerou vodu odvést do retenčních nádrží.

Připravili jsme podklady pro zjišťovací řízení EIA. Přitom jsme se drželi územního plánu, který město Soběslav má. Nyní jsme dostali podklady z krajského úřadu, ze zjišťovacího řízení EIA a musíme se vypořádat s připomínkami do „velké“ EIA. Krajský úřad nám řekne, jaké podmínky musíme dodržet. Vznikly nové požadavky petičního výboru. Každá výstavba vyvolá odpor, takový, jaký nastal, jsme ale nečekali, chceme ale vypořádat co nejvíce požadavků to bude možné. Požádali jsme i radu města Soběslav o připomínky. Musíme projekt přepracovat. Protože to nechceme dělat opakovaně, chceme do něj zapracovat nejen připomínky krajského úřadu, ale chceme to udělat hned pořádně.

Je třeba si ale uvědomit, že není možné vypořádat 100% požadavků. U požadavků, které nepůjdou zapracovat zdůvodníme, proč to nejde.

Otázky:

Obecný přístup k průmyslové zóně

Petiční výbor: Parametry jste do aktuální verze projektu úmyslně uvedli maximální?

Investor: Ano byly maximální, abychom mohli zjistit parametry toho, co je možné tu vybudovat. Budeme se snažit lokalitu maximálně využít. Projekt byl zakoupen z důvodu ekonomického. Nicméně v další fázi budeme muset dát na připomínky od odborníků. Nechceme další odvolání. Do „velké“ EIA půjdeme s takovou studií, kterou podpoří město. Jsme stále v EIA, město to může ovlivnit v územním řízení. Stavební úřad bude mít dostatek prostoru projekt ovlivnit.

Petiční výbor: Viděli jste územní studii z roku 2014?

Investor: Ano, projekt se, dle našeho názoru, územní studie skoro drží. Zastavěná plocha je stejná. Navíc územní studie je pouze doporučující nikoliv závazná.

Petiční výbor: My a s námi velké množství lidí (1800 signatářů petice) to vidíme jinak. Když zastupitelstvo města prodávalo pozemky firmě Dividend Plus, jedním z podkladů byla územní studie. Podobně při schvalování územního plánu. Město Soběslav opakovaně deklaruje podporu pro malé a střední podnikatele. Oficiálně například v plánu rozvoje města. S navrhovaným projektem proto nesouhlasíme.

Investor: Studie není závazná, ale pouze doporučující. Žádali jsme o vyjádření odbor územního plánování a ten nám říká, že náš projekt je zcela v souladu s územním plánem. Říká nám, že takováto stavba je přípustná. Máte ve městě schválenou průmyslovou zónu a nemůžete počítat s tím, že tu budou jenom malé haly. Koupili jsme pozemky s jistým záměrem. Budeme se bránit, pokud by se uvažovalo o změně územního plánu nebo stavební uzávěře. Věříme, že máme silnou pozici do odvolacího řízení a obhájíme si projekt námi požadovaných rozměrů.

Doprava a hluk

Petiční výbor: Jeden z problémů vidíme v tom, že nárůst dopravy bude znamenat odříznutí Chlebova (jedná se o součást města Soběslav) a obce Zvěrotice. I zjišťovací řízení EIA zahrnuje toto mezi připomínky, které máte ve „velké“ EIA vypořádat.

Investor: Nepřijde nám, že bychom lokalitu odřízli. Komunikace je dostatečně kapacitní, bude tu průmyslová zóna a náš projekt zabere jen cca 1/3 plánované průmyslové zóny. Nechceme nikoho omezovat, město požaduje propojit Chlebov a Soběslav pro pěší a cyklisty. Jsme připraveni vybudovat cyklostezku o šířce 2,5 metru, která skončí před mostem přes dálnici. Dál není možná, protože silnice je úzká.

Petiční výbor: Příjezdová účelová komunikace podél dálnice D3 zůstane beze změny?

Investor: Ano. Měnit se bude pouze silnice na jih v zatáčce u kapličky, poloměr nesplňuje požadavky. Chtěli bychom také spojení od haly B k nově budované silnici u koridoru, aby se odlehčilo komunikaci do Chlebova.

Petiční výbor: Podle krajské hygienické stanice je nepřijatelný výsledek hlukové studie. Navržený projekt porušuje 2 ze 4 sledovaných parametrů. Jak na to budete reagovat

Investor: Budeme muset doložit další studii, že naše hodnoty jsou správné. Rozpracovat, zda nám budovaný železniční koridor, jehož součástí budou třímetrové protihlukové bariéry, ublíží nebo pomůže. Bude nová hluková studie. Předpokládáme, že si obhájíme naše hodnoty. Došlo k určitému nepochopení ze strany hygienické stanice. Navíc hodnoty v normách jsou nereálné. My předpokládáme, že reálně do zóny nebude jezdit 1 200 kamionů denně, ale 400.

Petiční výbor: Kdyby v projektu bylo méně doků, jezdilo by do zóny méně kamionů.

Investor: Vysoký počet doků tam je proto, že není nikde v okolí možnost pro parkování kamionů. Ty pak hned po příjezdu zamíří do doku. Počet doků vychází z plochy objektu. Jedná se o hodnoty, které pro objekty pro logistiku určuje státní norma. Nemůžeme si dovolit nechat kamiony stát mimo průmyslovou zónu.

Zemědělská půda vs. zastavěné plochy

Petiční výbor: Ministerstvo zemědělství a inspekce životního prostředí projektu vytýká zábor zemědělské půdy. V návaznosti na tyto připomínky EIA žádá zpracování variant. Jak se k tomu postavíte?

Investor: Řešíme to 3 roky. Pozemky musí být vyňaté ze zemědělského fondu, a to včetně zeleně a poldrů. To nás bude stát spoustu peněz, cca 6 milionů, které zaplatíme státu. V územním plánu je průmyslová zóna a tím pádem je to určené k vyjmutí. Předpokládáme, že si obhájíme, že jiné varianty nejsou možné. Nemáme jinou variantu než kompletní vyjmutí z půdního fondu.

Petiční výbor: Inspekce životního prostředí upozornila na problém tepelného sálání zastavěných ploch. Jaké změny v projektu to může přinést?

Investor: Vyjádření kraje je pro nás čerstvé, nebyl zatím čas, aby se k tomu vyjádřili odborníci. Projekt počítá se zelenými střechami na administrativní části, pokud to bude technicky možné. Na celou halu je to nereálné, protože to statika neunese. Zatím nemáme detailní řešení, ale úkolem je ho nalézt. Možná bude stačit odborný posudek.

Likvidace dešťové vody

Petiční výbor: EIA také detailně řeší likvidaci dešťové vody a ukládá vám prověřit komplexní řešení likvidace srážkových vod do vodní nádrže Rašeliny či prověřit kapacitu ČOV Soběslav. Nádrž u Rašeliny Soběslav byla původně určena k jinému záměru. Bylo by lepší vybudovat dělenou kanalizaci, kde by byla dešťová voda svedena do potoka.

Investor: Nádrž u Rašeliny se bude nyní prohlubovat o 2 metry, aby se zdvojnásobila kapacita nádrže. Dělenou kanalizaci pro město nevyřešíme, naše poldry zvládnou i více než 100 letou vodu. Poldry jsou větší, než je požadováno.

Petiční výbor: S kapacitou souhlasíme, máme tu ale s dešťovou vodou problémy. Pro město bude problém i povolených 10 l za sekundu.

Realizace projektu, pracovní příležitosti

Petiční výbor: Problematika pracovních míst - Soběslav má 7000 obyvatel. Váš projekt uvádí 1300 pracovních míst. V celém okrese je aktuálně 2000 žadatelů o práci. V těchto proporcích vnímáme Váš projekt jako příliš velký. Jsme přesvědčení, že nemůžete počítat se zaměstnáváním pouze místních obyvatel. Máte studii, zda se taková zóna dokáže uplatnit v rámci Jihočeského kraje? Jsou tu totiž i jiné konkurenční projekty, např. Ševětín.

Investor: Právě, že všude jsou jen projekty. Nemají územní rozhodnutí nebo ani územní plán. Ostatní (Ševětín, Chotoviny) jsou na tom hůře než my v Soběslavi. Záměr je podle nás ekonomicky správný. Nicméně, když budeme mít územní rozhodnutí, ale nebudeme mít nájemní smlouvy, tak tam nebudeme stavět haly za několik miliard korun.

Petiční výbor: Budete žádat o stavební povolení a územní řízení vcelku nebo na etapy?

Investor: Ideálně bychom chtěli celý projekt realizovat najednou, ale očekáváme, že se bude stavět spíše na etapy. Bude ale záležet na investorovi, budeme pak budovat haly na míru investorovi.

Petiční výbor: Máte již zajištěné financování od bank?

Investor: Všechno jsou zatím peníze pana Tomeše. Banka bude chtít budoucí nájemní smlouvu, teď je to zatím předčasné. Nedokážeme předjímat, kolik bude stavba stát. Každý nájemce může mít jiné požadavky. Někdo požaduje holou halu, jiný kompletně vybavené logistické centrum.

Petiční výbor: Je ve hře varianta, že celé území ještě ve fázi projektu prodáte?

Investor: Ano, ale ne dříve, než budeme mít územní rozhodnutí. Náš investor pan Tomeš nepřistoupí na to, aby to prodal v této fázi. Územní rozhodnutí chceme na celek, stavební povolení se pak bude dělit na jednotlivé části.

Různé

Petiční výbor: Proč jste si pro svůj záměr vybrali právě Soběslav

Investor: Na rozdíl od jiných měst, vy tu máte již daný vyhovující územní plán a současně sjezd z dálnice. Historicky se tu řešil asi čtvrtinový projekt v místě haly B pro firmu Röchling. V roce 2016 se ukázalo, že zóna je vhodná i pro větší projekt. Území je pro takový projekt historicky připravené.

Petiční výbor: Od kdy jste v kontaktu s městem Soběslav

Investor: Od roku 2016. Podstatné bylo vykoupení pozemků. Tím projekt vlastně začal. Dividend Plus zceloval území cca 2 roky.

Petiční výbor: Otázka pro pana Hulínského. Jak vznikalo vyjádření, které se na webu nejprve objevilo podepsané redaktorkou Hlásky a později Vaším jménem.

Investor (Milan Hulínský): Účastnil jsem se se zástupci EXPRIN úvodního jednání s představiteli města (členové různých odborných komisí, starosta, místostarosta, tajemník atd.). Jelikož jsem původním povoláním novinář, požádal mne pan starosta, abych průběh jednání shrnul do textu ke zveřejnění. To jsem tak učinil a text panu starostovi předal. Jeho obsah odpovídal skutečnosti. Nicméně jeden z účastníků schůzky ho chtěl doplnit ještě o svůj pohled na věc. Můj původní text byl proto z webu nejdříve stažen a poté opět, v nezměněné podobě, na něm zveřejněný. Text od uvedeného účastníka schůzky byl k němu pouze přidán.

Investor: Jaký bude dále Váš cíl? Chcete stavební uzávěru a nový územní proces?

Petiční výbor: Prioritou pro nás je nyní schůzka s radou města. Chceme další postup prodiskutovat s radou města. V ideálním případě se shodneme a rada města bude s Vámi jednat a zastupovat všechny občany Soběslavi. Stavební uzávěru a nový územní proces nevylučujeme.

Investor: Budete pokračovat v petici?

Petiční výbor: Petice pokračuje, nebyla formálně zastavena. Nepočítáme ale s tím, že bychom lidi nyní už aktivně vyzývali k jejímu podpisu. Důležité je, že ukázala silný občanský nesouhlas s aktuální verzí projektu a přispěla k rozhodnutí o „velké“ EIA. Je tu 1 800 lidí, kterým se nelíbí, co se tu děje a proto podepsali petici. My jsme tu dnes byli jako jejich zástupci.

Petiční výbor: Kdy bude veřejná prezentace?

Investor: Bude po dohodě s městem. Budou dvě prezentace, jedna pro krajský úřad v rámci EIA, druhá v Soběslavi. Dále bude odborná diskuze, kam chceme pozvat odborníky a zástupce města. Budeme rádi, když se budete chtít také zapojit.